

قرار محكمة النقض
رقم 1/116
الصادر بتاريخ 02 مايو 2023
ملف عقاري رقم 2022/1/1/573

نزاع تحفيظ - الترجيح بين الحجج - أثره.

إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن الطرفين اشترى نفس المدعى فيه من نفس البائع وصارت إلى الترجيح بينهما باعتبار تاريخيهما، وقضت بما جرى به منطوق قرارها ترجيحاً لعقد شراء المطلوب الأسبق تاريخاً على شراء الطاعن، تكون قد بنت قضاءها على أساس سليم وعللته تعليلاً كافياً، وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

رفض الطلب



باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون
المملكة المغربية

بناء على المقال المودع بتاريخ 14 يناير 2022 من طرف اللطالبي بواسطة نائبه الأستاذ (ام. ع) المحامي بهيئة بني ملال المقبول للترافع أمام محكمة النقض، الرامي إلى نقض القرار رقم 266 الصادر عن محكمة الاستئناف ببني ملال بتاريخ 2021/11/25 في الملف رقم 2021/1403/159؛

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 21 فبراير 2022 من طرف المطلوب بواسطة نائبه الأستاذ (أحمد. ب) المحامي بهيئة بني ملال والمقبول للترافع أمام محكمة النقض والرامية إلى رفض الطلب؛ وبناء على مستندات الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ: 2023/03/27؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2023/05/02؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سمير رضوان والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن (محمد. ب. بن. ع. ل) تقدم بتاريخ 2016/06/16 بطلب تحفيظ قيد تحت رقم 10/48518 للملك المسمى "نزهة" الكائن بتراب الملحقة الإدارية الثانية بيني ملال بالمحل المدعو الراحة 2 البقعة رقم 36 مستدلا بصورة لرسم شراء مضمن بعدد 54 صحيفة 61 سجل الأملاك العقارية عدد 44 بتاريخ 1999/06/07 توثيق بني ملال وصورة لعقد شراء الطاعن عرفي من (ع. عبد الحليم) على الرسم العدلي لشراء (ع) رسم استمرار محرر باللغة الفرنسية وتصميم طبوغرافي، وتقدم المطلوب (خليفة. ص) بتعرض كلي قيد بكناش 41 عدد 414 بتاريخ 2016/12/07 مطالبا بكافة الملك المذكور بصفته المالك للبقعة الأرضية السكنية الواقعة بتجزئة "الراحة 2" والتي انتقلت إليه عن طريق الشراء طبقا لوثيقة الانحراط وانتمائه لجمعية التضامن من أجل السكن، واستدل بصورة شمسية طبق الأصل لوثيقة الانحراط بتاريخ 1999/12/27 وصورة طبق الأصل للالتزام عرفي مؤرخ في 2006/08/16 وصورة للائحة تحيينية لوضعية الودادية بتاريخ 2016/12/07 وصورة لاستدعاء مشهود على مطابقتها للأصل بتاريخ 2016/12/07 وصورة طبق الأصل لتزكية بتاريخ 2016/12/15، وتم تأكيد التعرض الكلي من جديد بالكناش 42 عدد 201 بتاريخ 2018/03/02 بناء على طلب إيداع بتاريخ 2018/03/01 مشفوع بصورة طبق الأصل للائحة المنخرطين بتاريخ 2016/12/16 وصورة لعقدة ثلاثية عرفية مشهود على مطابقتها للأصل بتاريخ 2018/02/19، وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بيني ملال، أدلت وداوية الراحة 2 للسكن في شخص ممثلها القانوني (محمد. م) بمقال التدخل الإرادي في الدعوى، وأدلى بعقد شراء محرر باللغة الفرنسية مصادق على صحته بتاريخ 2018/10/09، وبعد تبادل الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 37 بتاريخ 2020/10/05 في الملف رقم 2019/1403/39 قضى "بعدم قبول مقال التدخل الإرادي في الدعوى وتحميل رافعته الصائر وبصحة التعرض الكلي المقدم من طرف المتعرض (خليفة. ص. بن. ب) المودع بالجزء 42 عدد 201 ضد مطلب التحفيظ عدد 10/48518". استأنفه الطاعن، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف بيني ملال بتأييد "الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة، وأجاب المطلوب والتمس رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الوحيدة؛

حيث يعيب الطاعن على القرار كونه لم يعلل تعليلا كافيا ذلك أن نقصان التعليل يوازي انعدامه كما دأبت على ذلك محكمة النقض في العديد من قراراتها، وأنه بالرجوع إلى رسمي الشراء لطالب التحفيظ والمتعرض، فإن البائع لهما هو شخص واحد ويتعلق بالمسمى (عبد الحليم. ع) وأن ما دون في العقدين معا متشابه تمام التشابه مع تغيير في الأسماء فقط وفي أرقام تصحيح الإمضاءات وأن رقم تصحيح إمضاء (عبد الحليم. ع) 2008/13 ورقم تصحيح إمضاء طالب التحفيظ (محمد. ب) 2008/186 وتصحيح الإمضاء مع المتعرض (خليفة. ص) 2003/118 والبائع (عبد الحليم. ع) 2002/1032، وأن العقد المبرم مع الطاعن لا إشكال فيه مادام أن تصحيح الإمضاء تم في نفس السنة

في حين أن العقد المبرم مع المتعرض كان سنة 2004 إلا أن سنة تصحيح الإمضاء كانت سنة 2002 بالنسبة للبائع وسنة 2003 بالنسبة للمشتري، مما يبقى معه رسم شراء الطرف المتعرض لا يرقى إلى الحجة المعتبرة قانونا وأنه يبقى هو المكلف بإثبات ما يدعيه وهذا ما ذهب إليه العارض في المرحلة الاستئنافية حين أوضح أنه هو السباق إلى طلب التحفيظ وكان ذلك بتاريخ 2016/06/16 من أجل تحفيظ الملك المسمى "نزهة" الكائن بتراب الملحقة الإدارية الثانية بيني ملال المحل المدعو "الراحة 2" البقعة رقم 36، وأن الطرف المتعرض لم يتقدم بتعرضه إلا بتاريخ 2016/12/07 مما تكون معه الحيازة للطاعن بصفته طالب التحفيظ منذ تاريخ شرائه للعقار ويبقى العقد المعول عليه هو عقد الحائز للشيء المبيع لتوفره على كافة الشروط المطلوبة في عقد البيع وهي الدفوعات التي لم يعرها القرار الاستئنائي أي اهتمام و خلص إلى تأييد الحكم الابتدائي مما يوجب نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما تبين لها أن الطرفين اشتريا نفس المدعى فيه من نفس البائع وصارت إلى الترجيح بينهما باعتبار تاريخيهما، وقضت بما جرى به منطوق قرارها ترجيحاً لعقد شراء المطلوب المنجز بتاريخ 12 يناير 2004 على شراء الطاعن المبرم بتاريخ 2008/02/08، تكون قد بنت قضاءها على أساس سليم وعللته كافياً وكان ما بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.



لهذه الأسباب

المملكة المغربية

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعن المصاريف؛

محكمة النقض

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيساً والمستشارين السادة: سمير رضوان مقرراً، ومحمد أسراج ومحمد شافي وعبد الوهاب عافلاني أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.